

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 11 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 21 日 午前 9 時 30 分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 12 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 11 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8 年 10 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,660,000 9,328,000	一括	2,332,000	422,193	87,518
1	3,070,000				
2	470,000				
3	7,350,000				
4	770,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市西区寺尾朝日通
 地 番 1 1 5 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 3 5 1. 5 6 平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区寺尾朝日通
 地 番 1 1 5 3 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9. 5 0 平方メートル
- 3 所 在 新潟市西区寺尾朝日通
 地 番 1 1 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 3 4. 5 4 平方メートル
- 4 所 在 新潟市西区寺尾朝日通 1 1 5 3 番地 8、1 1 5 3 番地
 1、1 1 5 3 番地 1 1
 家屋 番号 1 1 5 3 番 8
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 3 5 1. 7 2 平方メートル
 2 階 3 1 4. 9 2 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・事務所



物 件 目 録

所 在 新潟市西区寺尾朝日通1153番地8、1153番地
11



※
の
み
※

物 件 明 細 書

令和 8年 9月16日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番1177番1及び同番8）への通行のため無償で利用されている。

【物件番号3，4】

売却対象外の土地（地番1177番1）を通行のため（無償で）利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市西区寺尾朝日通
 地 番 1 1 5 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 3 5 1. 5 6 平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区寺尾朝日通
 地 番 1 1 5 3 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9. 5 0 平方メートル
- 3 所 在 新潟市西区寺尾朝日通
 地 番 1 1 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 3 4. 5 4 平方メートル
- 4 所 在 新潟市西区寺尾朝日通 1 1 5 3 番地 8、1 1 5 3 番地
 1、1 1 5 3 番地 1 1
 家屋 番号 1 1 5 3 番 8
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 3 5 1. 7 2 平方メートル
 2 階 3 1 4. 9 2 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・事務所



物 件 目 録

所 在 新潟市西区寺尾朝日通1153番地8、1153番地
11





令和8年(ケ)第35号
令和8年5月21日受理
令和8年7月21日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市西区寺尾朝日通
 地 番 1153 番 8
 地 目 宅地
 地 積 351.56 平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区寺尾朝日通
 地 番 1153 番 11
 地 目 宅地
 地 積 119.50 平方メートル
- 3 所 在 新潟市西区寺尾朝日通
 地 番 1174 番 1
 地 目 宅地
 地 積 634.54 平方メートル
- 4 所 在 新潟市西区寺尾朝日通 1153 番地 8、1153 番地
 1、1153 番地 11
 家屋 番号 1153 番 8
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 351.72 平方メートル
 2 階 314.92 平方メートル



不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		新潟市西区寺尾朝日通13番4号					
土地		物件1～3					
現況地目		■宅地（物件1～3） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）					
形状		■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □					
占有者及び占有状況		■土地所有者（破産管財人A） □その他の者 上記の者が物件1及び2の土地上に下記建物を所有し、同3は駐車場兼資材置場として、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の建物（目的外建物）		□ない ■ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）					
その他の事項		「その他の事項」のとおり					
建物		物件4					
種類、構造及び床面積の概略		□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる（■主たる建物、□附属建物） ■種 類：倉庫・事務所 □構 造： □床面積：					
物件目録にない附属建物		■ない { 種 類： □ある { 構 造： { 床面積：					
占有者及び占有状況		■建物所有者（破産管財人A） □その他の者 上記の者が本建物を倉庫・事務所として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地（目的外土地）		□ない ■ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
その他の事項		「その他の事項」のとおり					
執行官保管の仮処分		■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日					
土地建物の位置関係		□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況(物件3関係)	
所在地	新潟市西区寺尾朝日通1177番地8, 同番地9, 同番地10, 同番地11
家屋番号	☐ ない(未登記) ☒ 1177番8
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造セメント瓦葺2階建
床面積(概略)	1階 113.31平方メートル 2階 37.26平方メートル(登記記録上)
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和52年9月30日新築 ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
その他の事項	上記目的外建物の1階南西部分の一部が、物件3の北東側に越境している。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件4関係)			
所 在	新潟市西区寺尾朝日通		
地 番	1177番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	254.31平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部 (屋上への乗入等))		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
☒ 関係人(☒ A(建物所有者) ☒ C(土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号] ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1及び2は、同4の敷地として一体的に利用されている。また、同3は駐車場兼資材置場として利用されている。
- 2 破産管財人Aは、管財業務の一環として、物件1～4を管理し、占有している。
- 3 物件2の北西角付近と、同3の南東角付近は僅かに接しているのみで、同4の屋上への乗入や、同3へ出入りするためには、目的外土地（地番：1-1 7 7 番1，所有者：C）を通行しなければならない。
- 4 上記目的外土地の大半及び物件3は、同4の屋上以上の高さにあり、同1及び2とは相当な高低差がある。
- 5 目的外建物（家屋番号：1 1 7 7 番8、所有者：B）の敷地である目的外土地（地番：1 1 7 7 番8，所有者：B）は、公道と接している目的外土地（地番：1 1 5 3 番5，所有者：B）と接している。
- 6 物件3の南西側から南東側にかけてはコンクリート製の土留やフェンスがあるところ、接する隣地とのおおよその境界を示しているように見えるものの、崖地となっていて確認は困難である。
- 7 物件4の屋上への乗入部分の下へは立入りが困難で、廃材等が見えるものの詳細は不明である。
- 8 物件2の南角付近と同3の東側付近には電柱が立っている。
- 9 物件3の西側には簡易な物置（構築物）があり、内部にはオートバイ等が入れている。
- 10 物件4の1階南西側から西側にかけては、屋上へ上るスロープの下部スペースとなっている。1階には、廃材等が残置されていて、公道に面しているシャッターは破損している。また、床にひび割れが散見される。
- 11 物件4の2階には、事務用の什器や応接セット、折りたたみテーブル等や、回収した中古品と思われる家電や家具、壺等が残置されている。
- 12 物件4の南東側や西側付近等に、若干の傾きを感じる場所がある。
- 13 物件4の所在は、「新潟市西区寺尾朝日通1 1 5 3 番地8、1 1 5 3 番地1 1」である。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

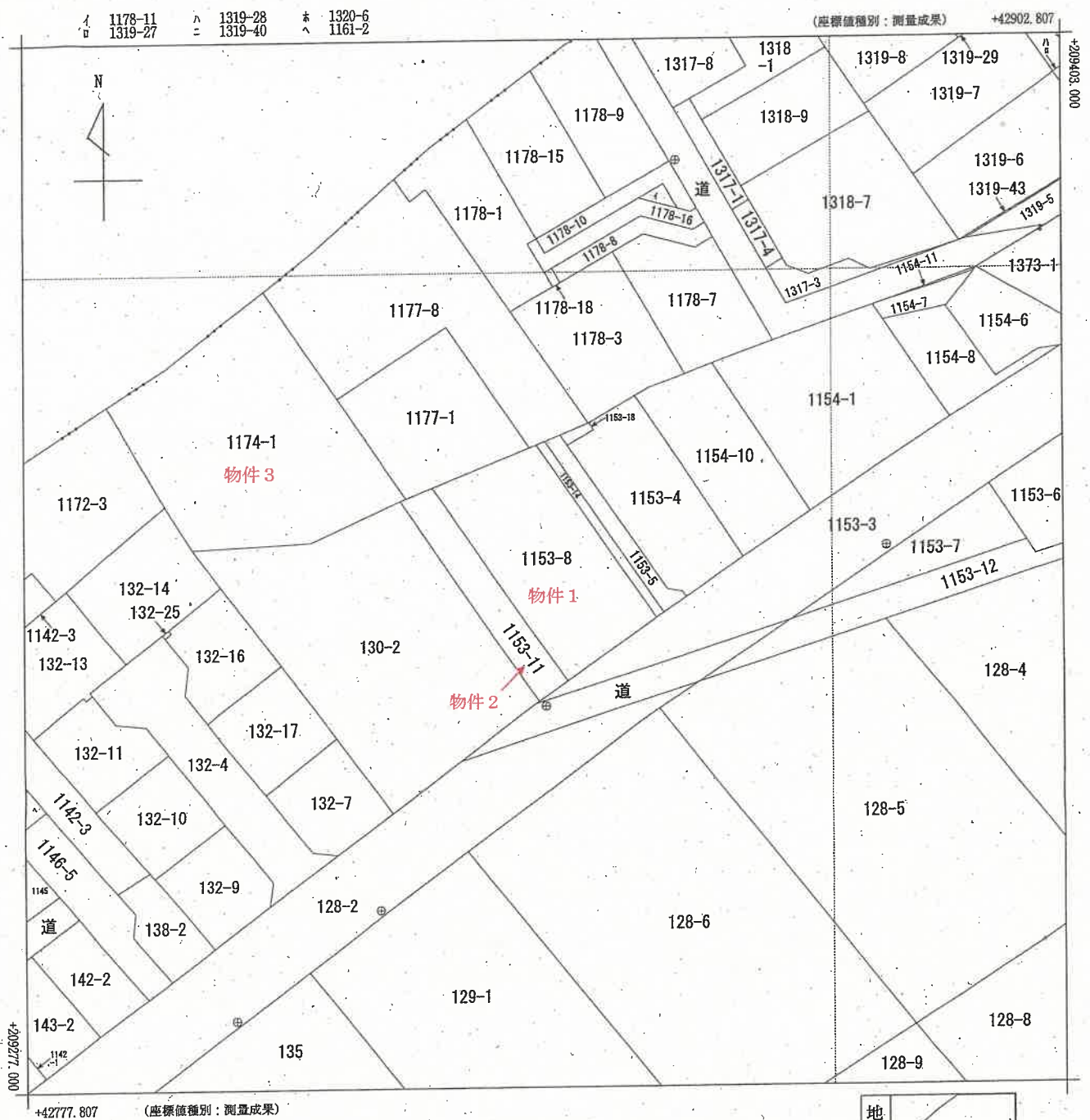
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産管財人)	1 物件2の南角付近と同3の東側付近にはそれぞれ電柱があり、合わせて年額3,000円の使用料を受領している。 2 破産者共栄産業株式会社(以下「破産会社」という。)は、冷房機器や家電製品のメンテナンス等を主な事業内容としていたが、その他に回収したりサイクル品の販売等も行っていたようである。
■ C (目的外土地(地番:1177番1)所有者)	1 目的外土地及び物件2について、破産会社との間で、地代等の授受はない。また、物件2から同3へ立ち入るには、目的外土地の南側を通行しなければならないが、同様に地代等の授受はない。 2 目的外土地の北西にある目的外建物(家屋番号:1177番8、所有者:B)には、私の祖母(Bの妻)と母が住んでいる。公道(県道)から同建物に出入りするためには、物件2と私所有の目的外土地を通らなければならないが、破産会社、私及びBとの間で地代等の授受はない。 3 目的外土地の南東側は、物件4の屋上への乗入となっているが、その下に破産会社の物と思われる動産等が置かれているが、同物件の1階北西側にある引戸が開かないので、具体的に何があるのか確認ができない。 4 物件3の西側にある物置(構築物)に入れてあるオートバイ等は私の弟の所有である。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月22日 (金) 11:30-11:38	物件所在地	状況確認 (ドア施錠、シャッター破損)、外観写真撮影
8年5月26日 (火) : -:	当庁	新潟市役所資産税課管理係宛て固定資産評価証明等申請書郵送 (返信用封筒添付)
8年5月27日 (水) 10:03-10:14	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
8年6月2日 (火) 16:26-16:29	当庁	破産管財人事務所へ鍵等につき照会 (電話)
8年6月3日 (水) 10:00-10:05	破産管財人事務所	鍵等借用、事情聴取
8年6月11日 (木) 9:20-11:25	物件所在地	立入調査 (A、C立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日 () : -:		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



請求 部分	所在地	新潟市西区寺尾朝日通				地番	1153番8	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号又 は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	
作成 年月日	平成28年1月15日			備付 年月日 (原図)	平成28年2月8日		補記 事項	

請求番号: 15-1
(1/1)

公用

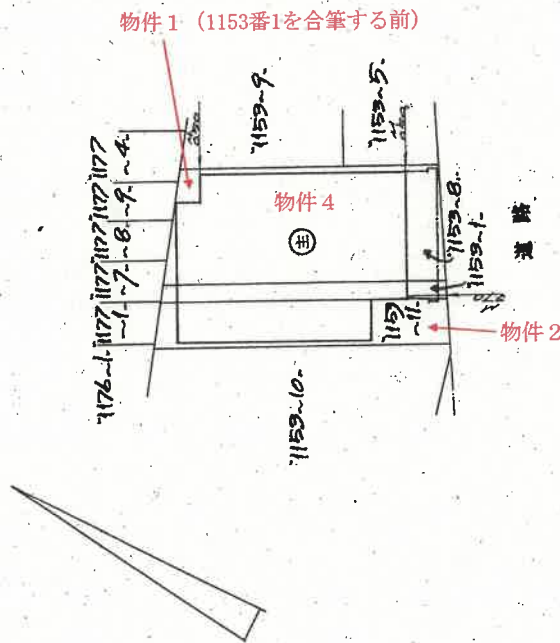
登記年月日：昭和51年6月10日

142874

建物図面

家屋番号	1153番B
建物の所在	新潟市青区北新1153番地B 1153番地B 1153番地B 寺尾朝日通

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更



(日 測 速 13)

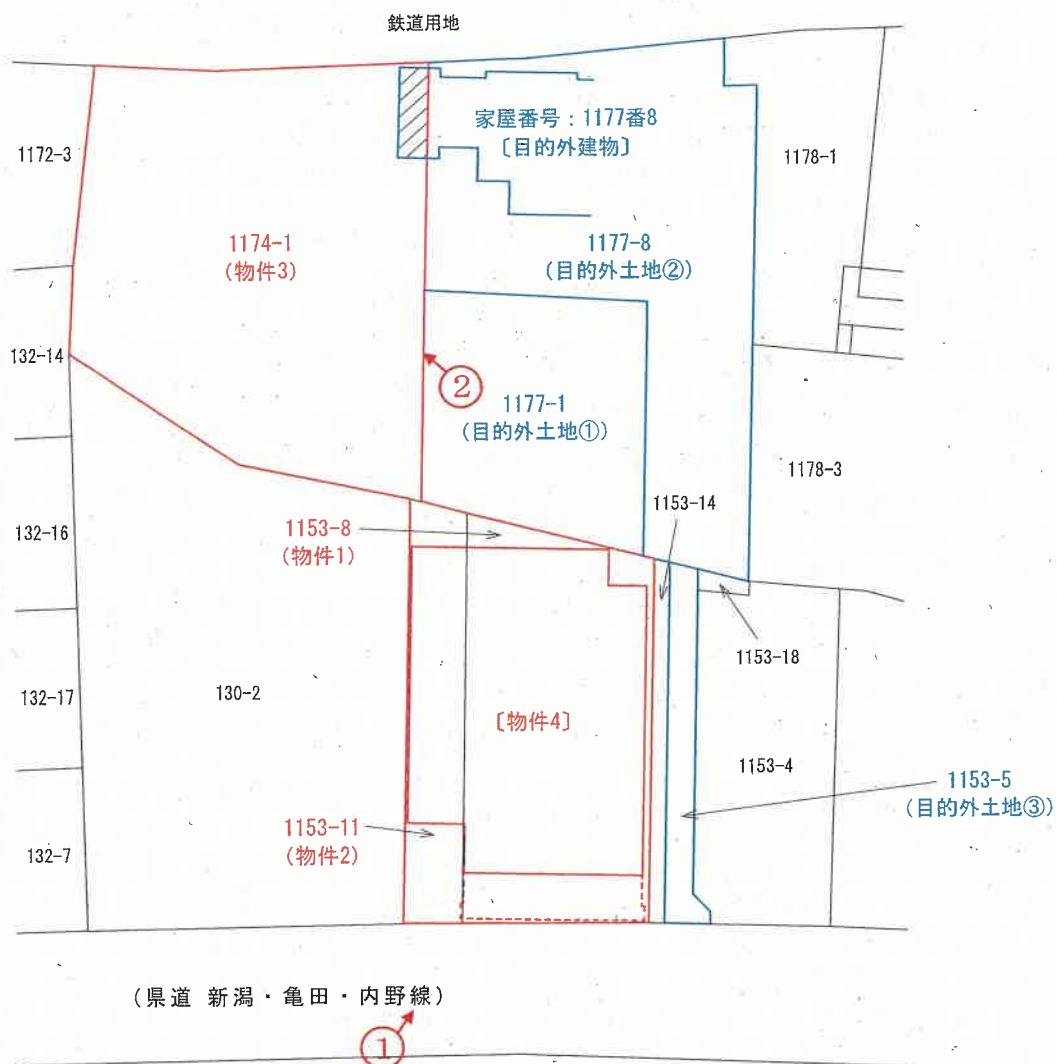
縮 尺	1/500
-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成51年6月10日登記

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



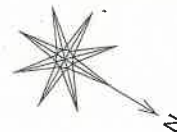
印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

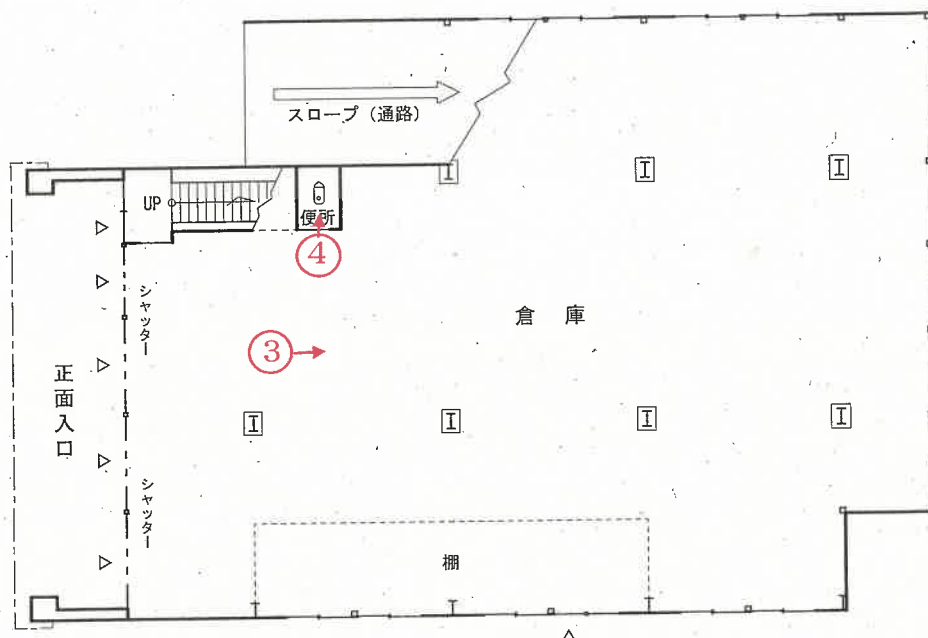
所 在 新潟市西区寺尾朝日通 1153番地8、1153番地11
種 類 倉庫・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
縮 尺 1/200

延 面 積 666.64 m²
1 階登記面積 351.72 m²
1 階変更面積 — m²
2 階登記面積 314.92 m²
2 階変更面積 — m²

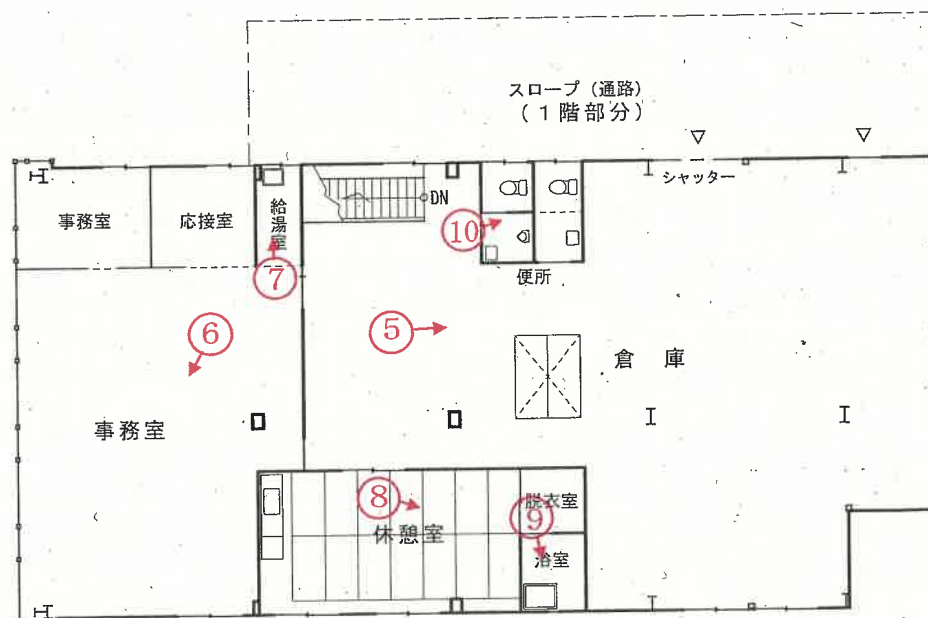
〔物件 4〕



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



○→印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



写真
7



写真
8



写真

9



写真

10



令和 8 年 (ケ) 第 35 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 7 月 14 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,660,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 3,070,000 円
2 (土地)	金 470,000 円
3 (土地)	金 7,350,000 円
4 (建物)	金 770,000 円

- 1 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の土地の内訳価格は物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西区寺尾朝日通 1153番8 宅地 351.56平方メートル	同左。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西区寺尾朝日通 1153番11 宅地 119.50平方メートル	同左。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西区寺尾朝日通 1174番1 宅地 634.54平方メートル	同左。
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西区寺尾朝日通 1153番地8、 1153番地1、1153番地11 1153番8 工場・事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階 351.72平方メートル 2階 314.92平方メートル	調査の結果、所在する地番は「1153番地8、1153番地11」であり、種類は「倉庫・事務所」である。
特 記 事 項			
なし。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	JR越後線「小針」駅の南西方、道路距離にして約800mの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、新潟市西区の市街地を走る県道 新潟・亀田・内野線沿いに、物販店舗、飲食店、事業所、共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ地域である。県道を境に北西側がJR越後線軌道敷に向かった傾斜地、南東側は概ね平坦地となっており、先の能登半島地震では県道沿いを中心に液状化被害が発生している。自動車交通量の多い生活幹線としての機能を有する県道沿いであることから、今後も商業用途と住宅用途が混在する現在の地域環境が維持されるものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	物件1、2は一体となって、南東側幅員約9.0m県道にほぼ等高に接面する、間口約17.2m、奥行最大約29.4mのほぼ長方形の概ね平坦な画地である。 規模：471.06㎡（登記）。 物件3は、南東側で物件2に僅か（約0.7m）に接続する東西約36m、南北約31mの概ね平坦な画地であり、物件1、2一体地より7m程高所に位置している。 規模：634.54㎡（登記）。 物件1～3の規模（合計地積）は、1,105.60㎡（登記）。	
接 面 道 路	・南東側幅員約9.0m舗装県道 （新潟・亀田・内野線、建築基準法42条1項1号に該当）	

土地の利用状況及び隣地の状況	物件1、2一体地は県道とほぼ等高の平坦地であり、物件3及び目的外土地①は物件1、2一体地より7m程高所に位置する概ね平坦地である。相互の間にはほぼ垂直の擁壁等が施されている。 物件1、2一体地は、物件4の建物の敷地として利用されている。物件2の土地には、物件3の土地及び目的外土地①と県道とを接続するスロープ（通路）が設置されており、当該スロープ（通路）は目的外建物の居住者等によっても利用されている。また、物件2の南角付近に電柱が存する。 物件4の建物の屋上が駐車場として利用されており、利用に際しては目的外土地①を通行する必要がある。目的外土地①の南東側には屋上（駐車場）へ出入りするための乗入れ通路が設置されている。 物件3の土地は、駐車場兼資材置き場として利用されており、利用に際しては基本的に目的外土地①を通行する必要がある。北東側付近に目的外建物の未登記増築部分と思われる一部が所在（越境）している。 また、西側付近に簡易物置（建物ではない）が設置されており、東側付近に電柱が存する。 （「附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。） 目的外土地①～③及び目的外建物の登記記録は以下のとおりであり、目的外土地②③及び目的外建物は同一所有者である。 （目的外土地①） ・所在地番 新潟市西区寺尾朝日通1177番1 ・地 目 宅地 ・地 積 254.31㎡ ・所 有 者 個人 （目的外土地②） ・所在地番 新潟市西区寺尾朝日通1177番8 ・地 目 宅地 ・地 積 524.63㎡ ・所 有 者 目的外土地①とは別の個人 （目的外土地③） ・所在地番 新潟市西区寺尾朝日通1153番5 ・地 目 宅地 ・地 積 50.41㎡ ・所 有 者 目的外土地②と同一 〔目的外建物〕 ・所 在 新潟市西区寺尾朝日通1177番地8、1177番地9、1177番地10、1177番地11 ・家屋番号 1177番8 ・種 類 居宅 ・構 造 木造セメント瓦葺2階建 ・床 面 積 1階 113.31㎡ 2階 37.26㎡ ・所 有 者 目的外土地②と同一 ・建築年月日 昭和52年9月30日新築
----------------	---

	破産会社が物件3の土地及び物件4の屋上（駐車場）に出入りするために目的外土地①を利用（通行）しているが、そのための契約・金銭の授受等はない。また、目的外土地①及び目的外建物から県道に至るため物件2の土地が利用されているが、そのための契約・金銭の授受等もない。 （詳細については「現況調査報告書」参照。） 国土調査（測量）済みの地域であるため、原則として公図や地積測量図に基づく境界確認が可能であるが、現況では一部境界確認ができない箇所が存する。 物件1、2一体地の北西側（物件4の建物の北西側）は立ち入りができず、境界確認ができなかった。 物件3の土地の南西～南東側は擁壁及びフェンスが設置されているが、雑草等が繁茂する崖地のため正確な境界確認ができなかった。また、東～北側は目的外土地①②と一体化しており、境界を示す地物や境界標は確認できなかった。
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス あり（引込み可、前面県道に本管φ100mm有） 下水道 あり（引込み済）
特記事項	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日	昭和51年5月20日新築（登記上）
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約 0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主たる仕様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根（特記事項参照）
	外 壁	吹付仕上げ、カラー鋼板
	内 壁	化粧合板、クロス、倉庫の大半は現し（なし）
	天 井	石膏ボード、倉庫の大半は現し（なし）
	床	コンクリート、Pタイル
	設 備	電気、給排水衛生、一部空調
	そ の 他	－
床面積（現況）	1階	351.72m ²
	2階	314.92m ²
	延べ	666.64m ²
現況用途等	階 層	2階
	現況用途	倉庫・事務所
	間 取 り	倉庫＋事務室等（附属資料「間取図」参照）
建物の品等	やや劣る 老朽化した鉄骨造の倉庫・事務所で、使用資材・施工の程度共に比較的安価な仕様・仕上げとなっており、建物の品等はやや劣ると判断される。	
保守管理の状態	劣る 内外壁の汚れや損傷、開口部の損傷・不具合等が各所で確認されるなど、経年等による建物全体の老朽化・損傷が目立っており、さらに地震の液状化による損傷が確認される。（特記事項参照）	
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が倉庫・事務所として使用している。なお、建物内には什器備品等が残置されている。（詳細については「現況調査報告書」参照。）	

特 記 事 項	・屋上部分について 屋上部分がコンクリート舗装された駐車場となっている。屋上部分と目的外土地①との間に乗入れ通路が設置されており、目的外土地①を介して進入可能となっている。 ・建蔽率について 本建物は指定建蔽率（60％）を超過している可能性があるため、再築等に際しては現在の法規制に適合する規模とする必要がある。 ・液状化被害について 令和6年1月1日に発生した能登半島地震による液状化によって建物の損傷や歪みが生じている。コンクリート部分の亀裂、床の傾斜、歪みによる開閉困難な開口部が確認されるほか、1階の一部は沈下によって水溜りができている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

物件1、2一体地と、物件3の更地価格を各々算出し、物件1、2一体地については建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ = オ
1	66,200	0.77	351.56	0.49	8,780,000
2	66,200	0.77	119.50	0.49	2,980,000
3	66,200	0.50	634.54	—	21,000,000
合 計					32,760,000

ア 標 準 価 格 :

近隣地域及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は県地価調査標準価格)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格を上記のとおり査定した。

地価公示 新潟西 5-1 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} \\ 77,300\text{円/㎡} & \times 100.2/100 & \times 100/100 & \times 100/117 & \div 66,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件、環境条件で優る。+17%

イ 個 別 格 差 : 物件1、2一体地 事実上の通路負担 -23%

物件3 宅地利用の困難性 -50%

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有效使用との乖離及び取壊し費用等を勘案して査定。

② 物件4(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
4	166,000	666.64	0.005	550,000

ウ 現価率

- ・経過年数 約50年、経済的残存耐用年数 約0年、観察減価 90%、残価率 5%
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 &\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \\
 &\quad \{ \text{経済的残存耐用年数 約0年} / (\text{経過年数 約50年} + \text{経済的残存耐用年数 約0年}) \}] \\
 &\quad \times \text{観察減価率} \\
 &\quad \times (1 - 0.9) = 0.005
 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	8,780,000	0.00	—	0
2	2,980,000	0.55	法定地上権	1,640,000
3	21,000,000	0.00	—	0
合 計				1,640,000

イ 敷地利用権割合：物件4の建物に伴う法定地上権の及ぶ範囲を、建物の配置・利用現況等を考慮して、物件2全地積と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,780,000	0	—	0.50	0.70	3,070,000
2	2,980,000	-1,640,000	—	0.50	0.70	470,000
3	21,000,000	0	—	0.50	0.70	7,350,000
4	550,000	+1,640,000	—	0.50	0.70	770,000
一括価格(合計)						11,660,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：本件土地建物の有効利用の困難性、液状化の風評被害による市場滞留期間(一時的な流通性の減退)、目的外建物の一部が所在していること等を考慮した。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-30%

第6 参考価格資料

1 地価公示地（新潟西 5-1）

所 在：新潟市西区小針上山2107番4外
住居表示「小針上山10-22」

位 置：JR「小針」駅まで道路距離約400mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

標 準 価 格：77,300 円／m²

地 積：747m²

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 道 路：北西側幅員約16.0m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化区域

近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：低層の店舗、銀行等が建ち並ぶ路線商業地域。

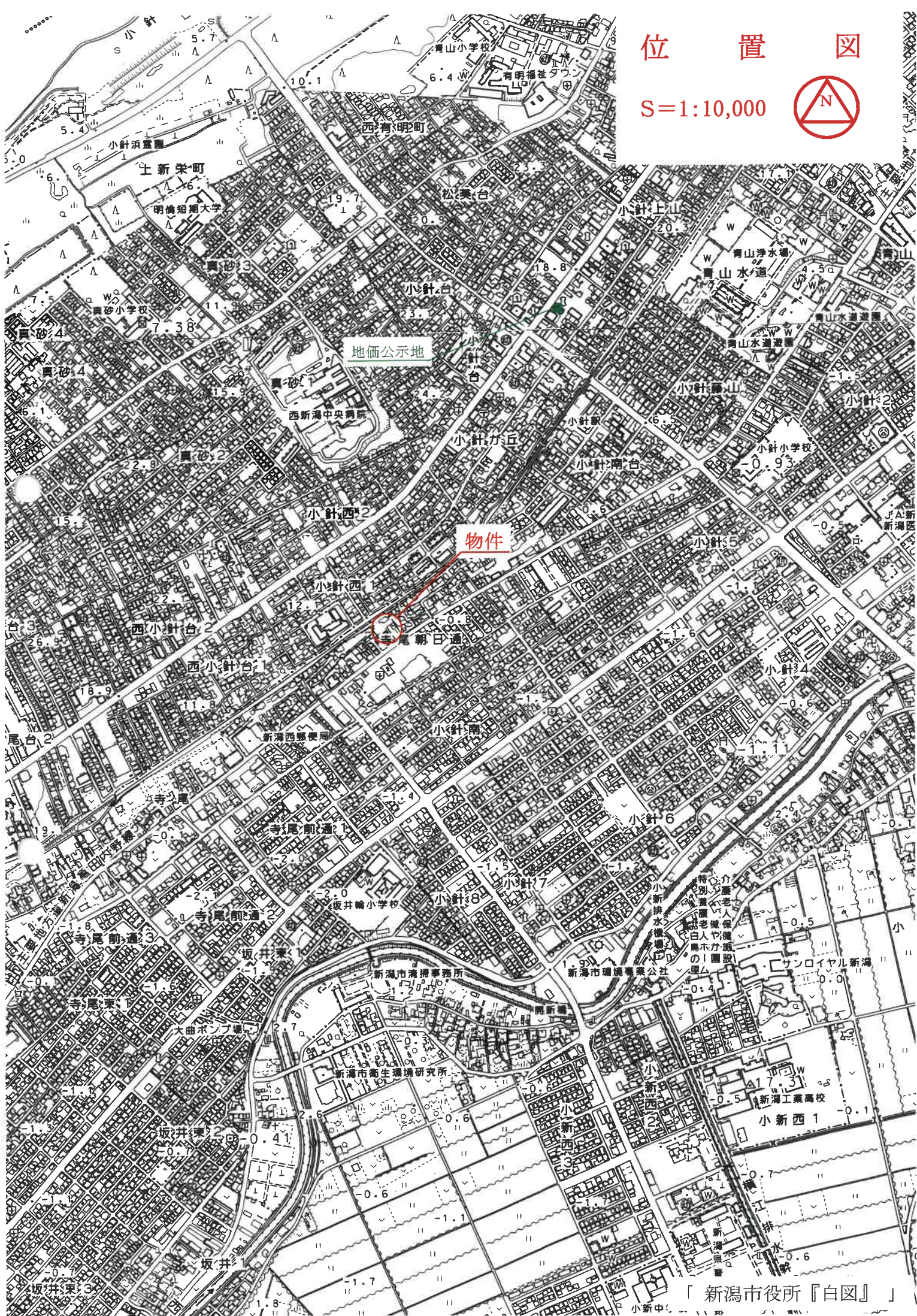
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図

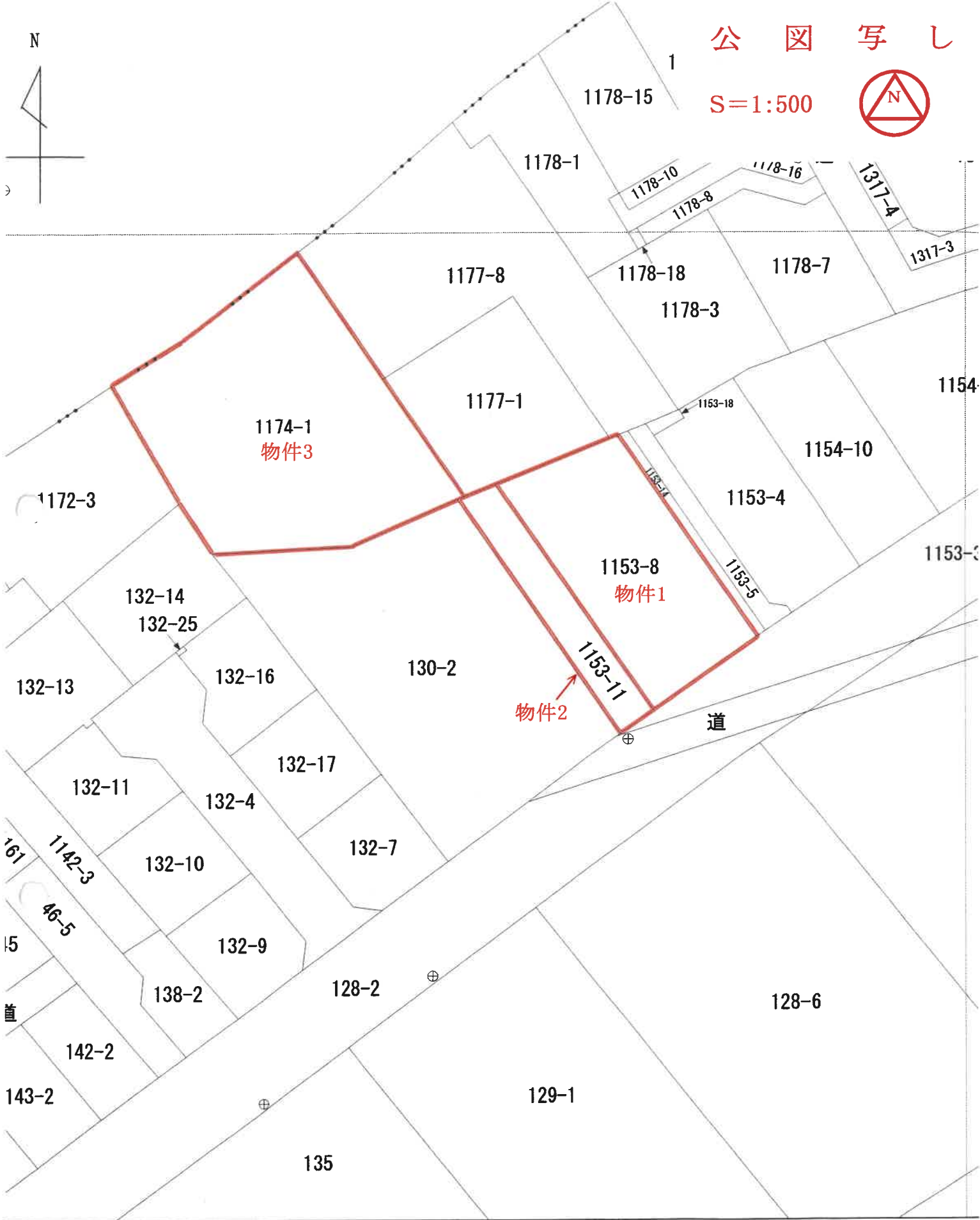
以 上

位置図

S=1:10,000



「新潟市役所『白図』」



地 番1153-8

土地の所在新潟市西區寺尾朝日通

地 積 測 量 図

物件1

求 積 表

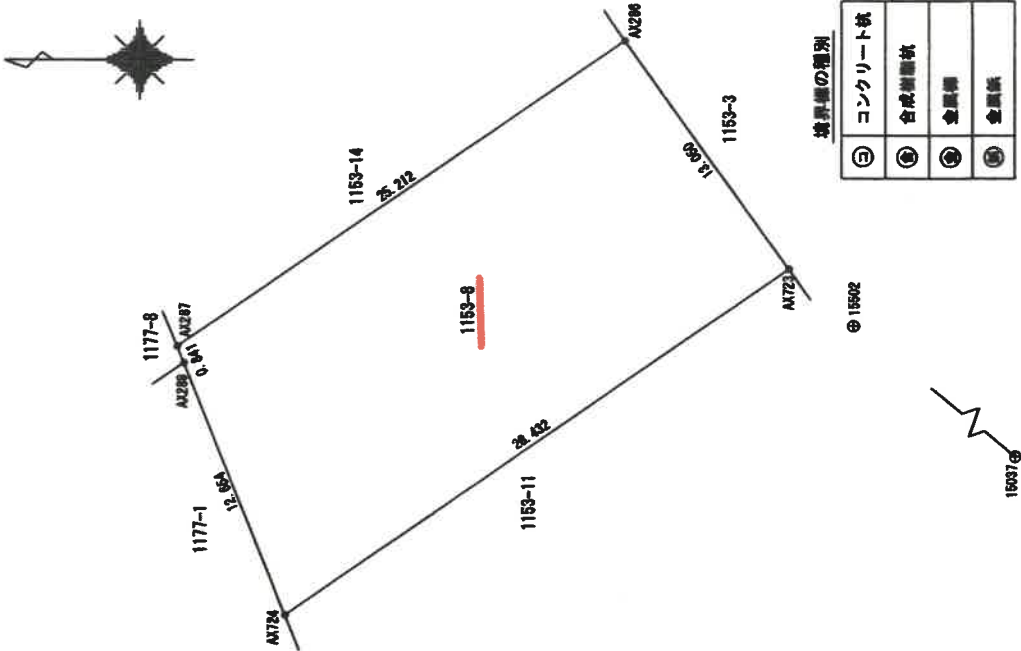
地番	1153-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A1287	209354.205	42839.449	877823.149459	
A1289	209353.892	42838.688	-215135.790898	
A1724	209349.183	42828.922	-1203350.854356	
A1723	209325.794	42843.088	-876149.814816	
A1286	209333.401	42853.692	1217516.243412	
		倍面積	703.130003	
		面積	361.5665015	
		地積	351.56 m ²	

公共基準点等座標一覧表

点 名	X 座 標	Y 座 標	座標の種類	備 考
15502	209322.788	42840.475	全国統 (4級基準点)	
15037	209298.369	42820.410	全国統 (4級基準点)	

測 地 系	世界測地系 (測地成果2011)
座 標 系	国 高
測量年月日	平成27年10月1日測量

境界線の種別			
㊦	コンクリート杭		
㊧	合成樹脂杭		
㊨	金属棒		
㊩	金属板		



作業機関	15日作成	計画機関	縮尺 1/250
------	-------	------	----------

※ A 3 を A 4 に縮小 (縮小率約71%)

地積測量図 物件2

地番	1153-11
土地の所在	新潟市西区寺尾朝日通

求積表

地番	1153-11			
測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	
AT724	209349.183	42826.922	948860.418498	
AT292	209347.903	42823.731	-66676.549167	
AT730	209347.626	42823.041	-1051177.187427	
AT729	209323.356	42839.690	-935276.112080	
AT723	209325.794	42843.088	1106508.433776	
		倍面積	239.003600	
		面積	119.5018000	
		地積	119.50 m ²	

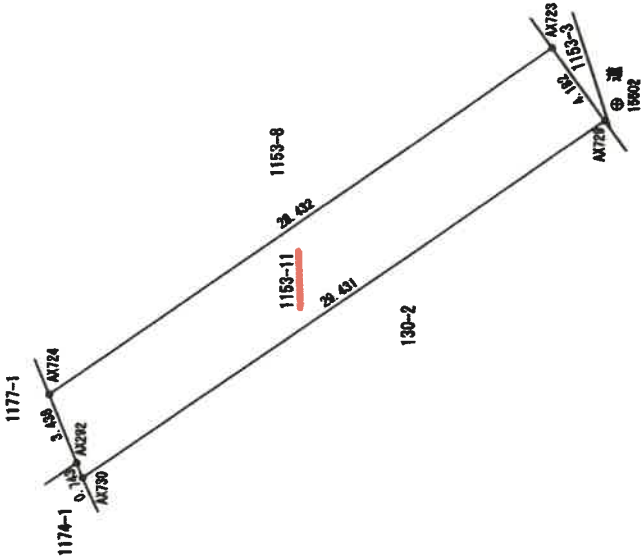
公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標高の種別	備考
15502	209322.788	42840.475	金剛橋(4級基準点)	
15037	209298.369	42820.410	金剛橋(4級基準点)	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
基準面	基準面
測量年月日	平成27年10月1日測量

境界線の種別

①	コンクリート杭
②	合成樹脂杭
③	金剛橋
④	金剛橋



作業機関	15日作成	計画機関	縮尺 1/250
------	-------	------	----------

※ A3をA4に縮小(縮小率約71%)

須田雪麿寺区區長陳梅



⑦	コンクリート上杭
⑧	杭基礎掘削機
⑨	掘削機
⑩	掘削機

歌聲圖志

縮尺 $\frac{1}{250}$

• • •

地番	1174-1	X_n	Y_n	X_n^2	Y_n^2	$X_n Y_n$
NO		205373	42806	547		
A2391		205383	42794	917		-4285077.488582
A403		205383	42794	917		-3923889.150900
A2377		205389	42781	806		-72438.239218
A2376		205347	42794	571		2113779.253929
A430		205342	42797	802		2697163.348356
AF51		205342	42797	802		2991296.854083
AF50		205342	42812	191		3262316.834042
A2390		205347	42823	931		2415871.804040
A2392		205347	42823	731		-1589137.541580
A2393		205360	42815	431		-5897642.712704
			合計			-1269.091404
			合計	總		634.6457020
				總		634.64 ㎡

公共基準等座標一覽表

点 名	X 座 標	Y 座 標	補綴の種類	備 考
15079	208341.814	42881.594	全周板(4部全周板)	
15502	208322.788	42840.475	全周板(4部全周板)	

別地系	世界別地系 (別地系2011)
座標系	西經
西經年月日	平成27年10月1日

作業機関

15日作成)

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

地積測量図

地番 1153-6

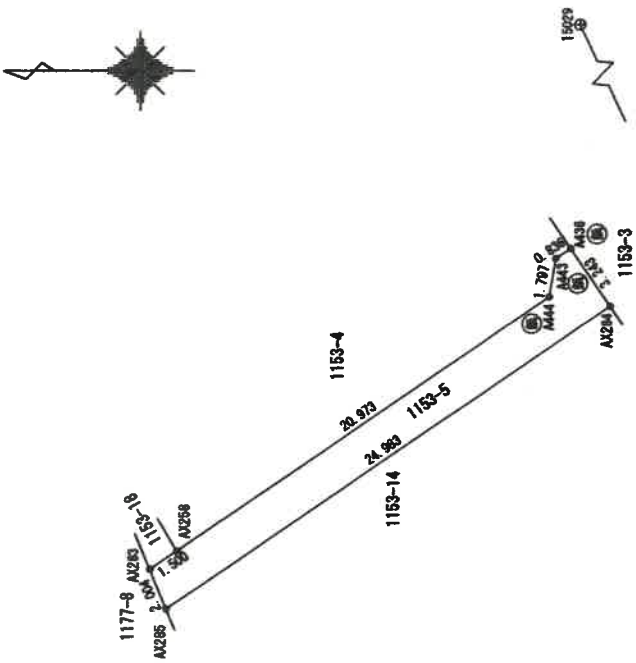
土地の所在 新潟市西區寺尾朝日通 (目的外土地③)

求積表

地番	1153-6		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A1283	209355.371	42842.312	20649.994384
A1285	209354.615	42840.458	-915643.385176
A1284	209334.000	42854.589	-805065.933234
A438	209335.829	42857.248	108085.979456
A443	209336.522	42856.779	42771.065442
A444	209336.827	42855.008	754719.545888
A1258	209354.133	42843.180	794483.559040
		借入積	100.825800
		面積	50.4129000
		地積	50.41
			m

公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標高の種別	備考
15502	209322.788	42840.475	金属板 (4級基準点)	
15029	209341.814	42881.594	金属板 (4級基準点)	



15502

境界線の種別

③	コンクリート杭
④	合成樹脂杭
⑤	金属板
⑥	金属板

測量系	世界測地系 (測地成果2011)
測量系	測系
測量年月日	平成27年10月1日測量

作業機関	計画機関	縮尺 1/250
------	------	----------

※ A 3をA 4に縮小 (縮小率約71%)

登記年月日：昭和51年6月10日

142874

家屋番号 1153番B /

建物の所在 新潟市東区寺尾朝日通 1153番地1. 1153番地8. 1153番地11.

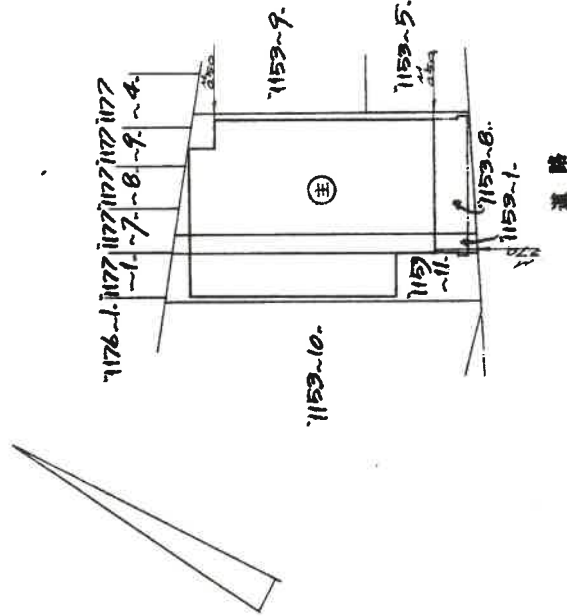
建物図面

物件4

昭和51年6月4日	製作年月日
製作者	
申請人	

寺尾朝日通

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更



(日 測 港 13)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

(昭和)・平成5/年6/月10日登記

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月24日 新潟地方裁判所

登記官

登記年月日：昭和51年6月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月24日 新潟県地方振興局 登記官

142875

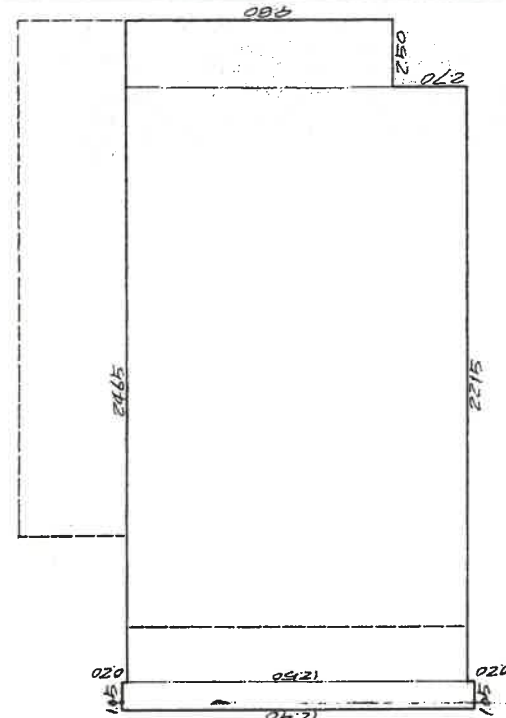
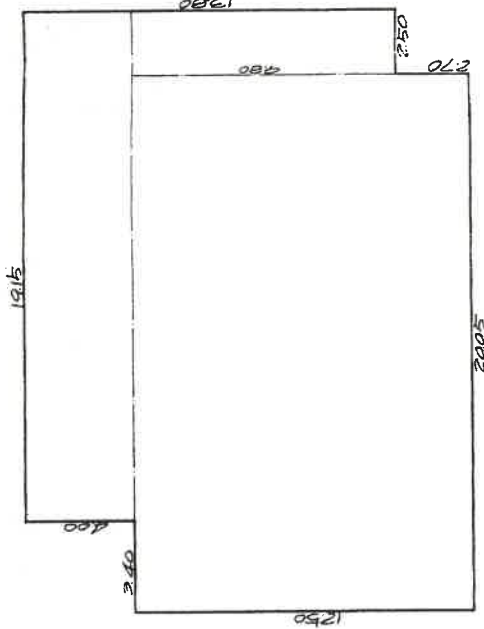
家屋番号 1153番B

建物の所在 新潟市東区老松町1153番地1、1153番地11、
等尾朝日通

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更

[2階]

[1階]



〔床面積計算〕

(1階)

1915 × 400 = 766000
2005 × 1250 = 2506250
250 × 2012 = 245000
計 3517850

(2階)

105 × 1290 = 135450
2215 × 1250 = 2768750
250 × 980 = 245000
計 3149200

縮尺 1/200

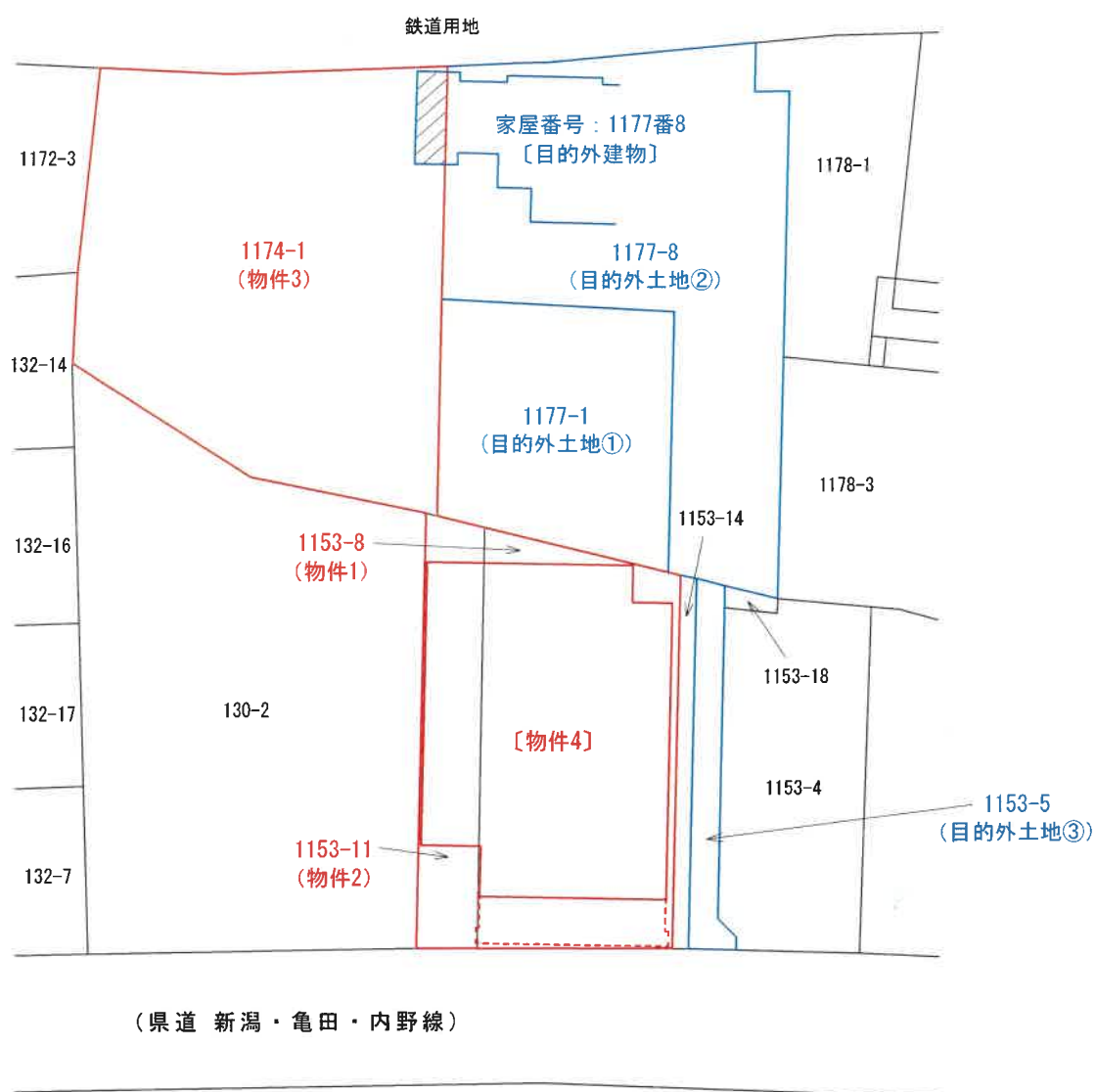
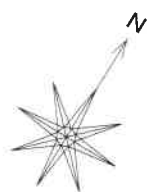
(新潟県土地家屋調査士会)

昭和51年6月10日登記

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



所 在 新潟市西区寺尾朝日通 1153番地8、1153番地11

延 面 積 666.64 m²

種 類 倉庫・事務所

1階登記面積 351.72 m²

構 造 鉄骨造陸屋根 2階建

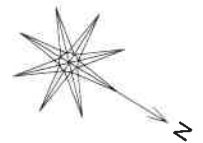
1階変更面積 — m²

縮 尺 1/200

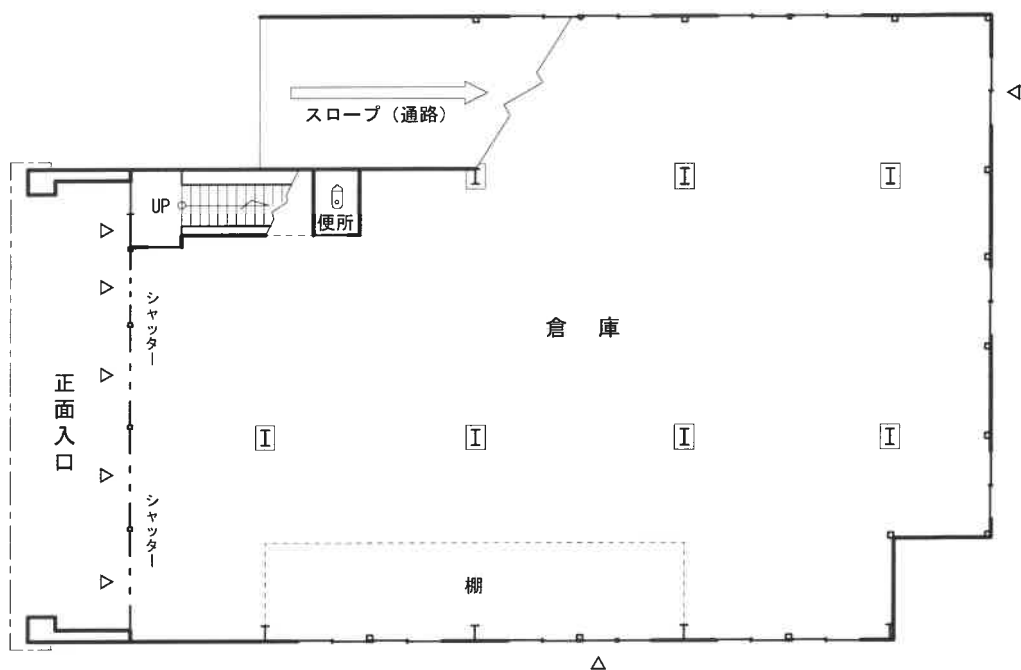
2階登記面積 314.92 m²

2階変更面積 — m²

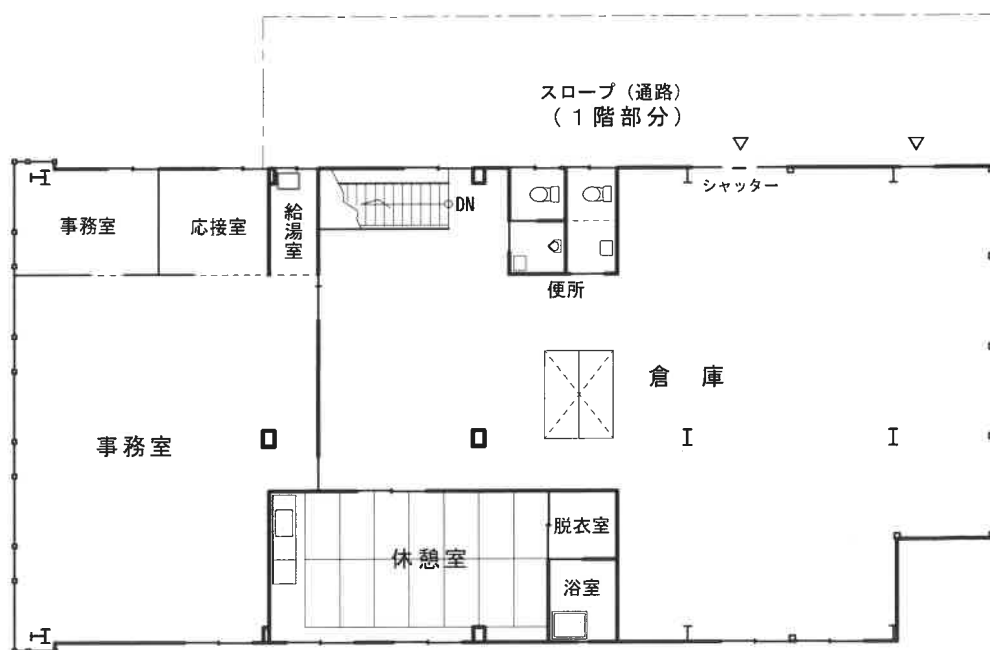
〔物件4〕



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



「評価人作成」